



Государственное унитарное предприятие
Владимирской области

**«Областное проектно-изыскательское
архитектурно-планировочное бюро»**

**«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 33:25:000191:2, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ,
УЛ. ВЛАДИМИРСКАЯ, 1»**

Проект межевания территории

Материалы по обоснованию

Раздел 2

Договор: ТП-58/19

Заказчик: Сибирякова Н.Б.

Владимир 2019

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания.

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть

Графические материалы проект межевания территории

№п/п	Наименование разделов и чертежей проекта	Мас-штаб	Стр., лист
1	2	3	4
Приложе ние к Главе 2	Материалы по обоснованию		
3	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть	1: 1 000	3
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка		

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.

Проектируемая территория по межеванию представляет собой территорию для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше II класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону - 500 (озеленение для предприятий II класса вредности – не менее 50% площади СЗЗ) и находятся в территориальной зоне ПД-7.

1. Зона ПД-7 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше II класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону - 500 (озеленение для предприятий II класса вредности – не менее 50% площади СЗЗ).

2. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

3. Видам разрешенного использования земельных участков территориальной зоны пищевой промышленности, выделенной по градостроительному зонированию, в наибольшей степени соответствуют виды разрешенного использования земельных участков по приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (с изменениями в редакции на 30.09.2015 г. № 709) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", приведенные в Таблице.

Виды разрешенного использования земельных участков территориальной зоны строительной промышленности: ПД-7

	Виды разрешенного использования по Классификатору	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования территориальной зоны ПД-7		
1	Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов <div style="text-align: right;">Код - 6.9</div>	1. Кроме складов со взрывопожароопасными материалами. Не выше V класса санитарной опасности. 2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не регламентируются. 3. Коэффициент застройки - не более 0,6. 4. Коэффициент плотности застройки - не более 0,1. 5. Предельное количество этажей не регламентируется. 6. Минимальные отступы от границ земельных участков: минимальные отступы от красных линий улиц и проездов - не менее 5 м.
2	Коммунальное обслуживание <div style="text-align: right;">Код - 3.1</div>	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны Правилами не устанавливаются с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.

					Пояснительная записка	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

		<p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для данной территориальной зоны принимать с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны принимается с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>5. Проектирование систем водоснабжения населенных пунктов, в том числе выбор источников хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения, размещение водозаборных сооружений, а также определение расчетных расходов и др., следует производить с учетом санитарно-гигиенической надежности получения питьевой воды, экологических и ресурсосберегающих требований.</p> <p>6. Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов до всех зданий - не менее 5 м (или совпадает с линией застройки).</p>
3	Связь Код - 6.8	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны Правилами не устанавливаются с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для данной территориальной зоны принимать с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны принимается с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>5. Проектирование систем водоснабжения населенных пунктов, в том числе выбор источников хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения, размещение водозаборных сооружений, а также определение расчетных расходов и др., следует производить с учетом санитарно-гигиенической</p>

		<p>надежности получения питьевой воды, экологических и ресурсосберегающих требований.</p> <p>6. Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов до всех зданий - не менее 5 м (или совпадает с линией застройки).</p>
4	<p>Общественное питание</p> <p>Код - 4.6</p>	<p>1. Минимальные и максимальные размеры земельных участков составляют: 200 - 2000 кв.м.</p> <p>2. Отдельно стоящие объекты общественного питания рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 6 м. Данное расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 2 этажа.</p> <p>4. Максимальный процент застройки - не более 1,0.</p> <p>5. Встроенные в жилые дома помещения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.</p> <p>6. В пределах земельного участка, отведенного для объекта капитального строительства, должна быть предусмотрена общая стоянка транспортных средств, обеспечивающая 100% размещение машиномест, но не менее из расчета: на 100 единовременных посетителей - 50 машиномест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.</p>
5	<p>Объекты гаражного назначения</p> <p>Код 2.7.1</p>	<p>1. Участки под отдельно стоящие объекты гаражного назначения:</p> <p>Площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная - 50 кв.м.; - максимальная - 400 кв.м. <p>Максимальное количество этажей – не более 1 этажа.</p> <p>2. Максимальная высота – 6 м.</p> <p>3. Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов: 5 метров (или в соответствии со сложившейся линией застройки)</p> <p>4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений - 1 метр.</p> <p>5. Максимальный коэффициент застройки участка (соотношение площади застройки к площади участка) - 0,8.</p> <p>6. Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи здания.</p> <p>7. Высота ворот гаража - не более 2,5 м.</p> <p>8. Суммарная вместимость автостоянок для хранения легковых автомобилей не более 300 машино-мест.</p> <p>9. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 кв.м.</p> <p>10. Требуемое количество машино-мест в местах организованного хранения (временного – до 12 часов и постоянного – более 12 часов) автотранспортных средств следует определять из расчета: 450 легковых автомобилей на 1000 жителей.</p> <p>11. В исключительных случаях на территориях сложившейся застройки возможно размещение стоянок для постоянного хранения автомобилей при</p>

		<p>соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовой территории элементами благоустройства.</p> <p>12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков под строительство гаражных комплексов, блокированных гаражных объектов не регламентируются.</p>
Вспомогательные виды разрешенного использования территориальной зоны ПД-7		
1	<p>Обслуживание транспорта</p> <p>Код - 4.9</p>	<p><i>1. В зоне необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.</i></p> <p>2. Участки под отдельно стоящие объекты гаражного назначения:</p> <p>Площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная - 50 кв.м.; - максимальная - 400 кв.м. <p>Максимальное количество этажей – не более 1 этажа.</p> <p>3. Максимальная высота – 6 м.</p> <p>4. Минимальные отступы от красных линий улиц и проездов: 5 метров (или в соответствии со сложившейся линией застройки)</p> <p>5. Минимальное расстояние от границ землеустройства до строений - 1 метр.</p> <p>6. Максимальный коэффициент застройки участка (соотношение площади застройки к площади участка) - 0,8.</p> <p>7. Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи здания.</p> <p>8. Высота ворот гаража - не более 2,5 м.</p> <p>9. Суммарная вместимость автостоянок для хранения легковых автомобилей не более 300 машино-мест.</p> <p>10. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 кв.м.</p> <p>11. Требуемое количество машино-мест в местах организованного хранения (временного – до 12 часов и постоянного – более 12 часов) автотранспортных средств следует определять из расчета: 450 легковых автомобилей на 1000 жителей.</p> <p>12. В исключительных случаях на территориях сложившейся застройки возможно размещение стоянок для постоянного хранения автомобилей при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовой территории элементами благоустройства.</p> <p>13. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков под строительство гаражных комплексов, блокированных гаражных объектов не регламентируются.</p>
Условно разрешенные виды использования территориальной зоны ПД-7		
1	<p>Рынки (размещение объектов, предназначенных для организации временной торговли - НТО)</p> <p>Код - 4.3</p>	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны Правилами не устанавливаются с учетом положений глав 3 и 4 настоящих Правил.</p> <p>2. Максимальный размер земельного участка для отдельно стоящего нестационарного торгового</p>

		<p>объекта площадью не более 20 кв.м. - 100 кв.м.</p> <p>При размещении НТО ширина тротуара должна быть не менее 2,5 м.</p> <p>3. Максимальная высота строения – 7 м.</p> <p>4. На территории зоны могут размещаться временные объекты киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов г.Гусь-Хрустальный в соответствии со статьей 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>5. Временные (некапитальные) объекты могут размещаться при наличии предварительного согласования места установки и цветового решения эскизного предложения фасадов объекта с органами архитектуры и градостроительства муниципального образования город Гусь-Хрустальный.</p> <p>6. Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов составляет: от улиц, переулков – не менее 5,0 м; проездов – не менее 3,0 м.</p> <p>7. Минимальные отступы от границ соседних земельных участков устанавливаются с учетом действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, иных нормативов, в том числе настоящих Правил, и составляют не менее 3 м при условии соблюдения минимальных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних участках.</p> <p>8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, настоящими Правилами устанавливается в 80%.</p>
--	--	--

На проектируемой территории в г. Гусь-Хрустальный на земельном участке с к№33:25:000191:2 по адресу: Владимирская обл, р-н Гусь-Хрустальный, МО город Гусь-Хрустальный (городское поселение), г Гусь-Хрустальный, ул. Владимирская, дом 1- размещен промышленный объект(склады) с разрешенным использованием – **под иными объектами специального назначения** и охранной зоной-50м, по классификатору зона : ПД-7(код 6.9).

- **- Площадь вновь образованного земельного участка путем перераспределения, с видом разрешенного использования - под иными объектами специального назначения (6.9- код по классификатору) - это размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.**

Площадь - 33:25:000191:ЗУ1-1642 кв.м.

Местоположение: Владимирская обл., р-н Гусь-Хрустальный, МО город Гусь-Хрустальный (городское поселение), г Гусь-Хрустальный, ул. Владимирская, дом 1

- Категория земель: Земли населённых пунктов
- Форма собственности: Частная собственность
- Разрешенное использование: под иными объектами специального назначения (код 6.9)

					Пояснительная записка	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8